

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Faits saillants

- Pour une deuxième année de suite, le taux d'inoccupation global dans la RMR de Halifax a fléchi de un dixième de point de pourcentage.
- Les taux d'inoccupation ont augmenté dans la ville de Halifax (zones un à quatre), mais diminué

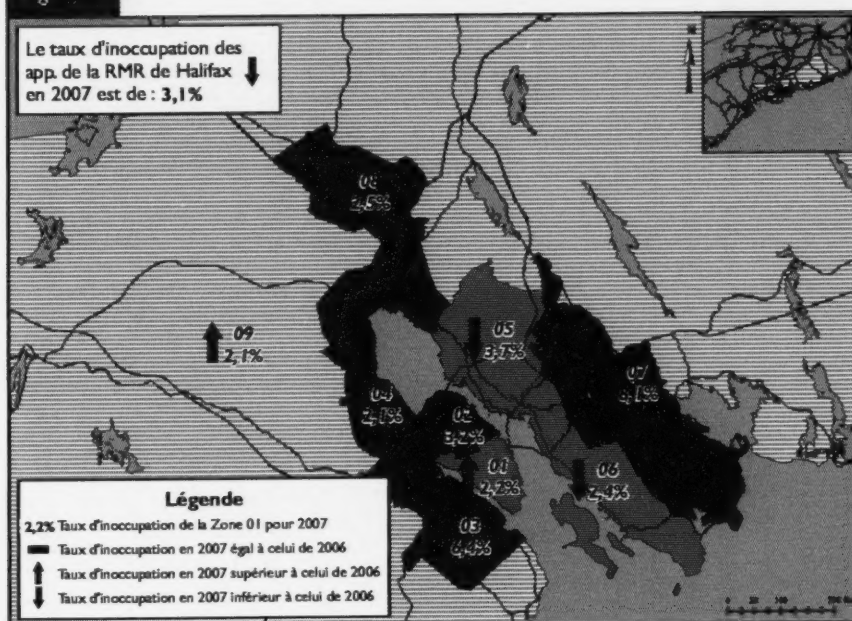
dans l'ancienne ville de Dartmouth (zones cinq à sept).

- En raison d'une concurrence accrue, les majorations de loyer sont demeurées faibles, et ce, malgré la robustesse de la demande sur le marché locatif et la hausse des coûts.

Table des matières

- 2 Le taux d'inoccupation national reste inchangé
- 3 Enquête sur les logements locatifs, Halifax
- 5 Survol des sous-marchés
- 7 Prévisions concernant le marché locatif
- 8 Le point sur la disponibilité des logements
- 8 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs
- 9 Marché locatif secondaire

Figure 1

ABONNEZ-VOUS
MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter/imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est gratuite.

**Taux d'inoccupation des
appartements (%)
par grand centre**

	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	2,6	2,6

**Le taux d'inoccupation
national des
appartements locatifs
reste inchangé à 2,6 %
en octobre 2007**

Le taux d'inoccupation moyen des

immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains¹ du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres,

immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 \$), Vancouver (1 084 \$), Toronto (1 061 \$), Ottawa (961 \$), Edmonton (958 \$) et Barrie (934 \$). C'est à Trois-Rivières (487 \$) et Saguenay (490 \$) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'occupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 \$ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Enquête sur les logements locatifs, Halifax, 2007

La demande d'appartements locatifs est forte à Halifax

Pour une deuxième année de suite, le taux d'occupation global a fléchi de un dixième de point de pourcentage dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax. Pendant ce temps, le loyer moyen, calculé à partir d'un échantillon fixe d'immeubles, a augmenté à un rythme se rapprochant de l'inflation.

La demande de logements locatifs demeure vive et a entraîné une baisse du taux d'occupation, malgré l'abondance de logements locatifs achevés. Le taux est ainsi passé de 3,2, en 2006, à 3,1 % en 2007; ce faible repli s'explique par la stabilité des deux plus grands sous-marchés

locatifs de l'agglomération (la ville de Halifax et le Nord de la partie continentale), où les taux d'occupation ont peu très peu varié et ont ainsi contribué à faire contrepoids aux fluctuations enregistrées sur les autres sous-marché de la RMR.

En 2007, le loyer moyen a progressé de 2 % à Halifax. Cette hausse était rendue nécessaire en partie par la montée des coûts, et la vigueur de la demande rendait possible une légère majoration des loyers. Par contre, la concurrence accrue que se livrent les propriétaires d'immeubles neufs et existants a limité la progression à un pourcentage se rapprochant de celui du taux d'inflation global (environ 1,9 %).

L'augmentation de 2 % du loyer moyen est déterminée à partir d'un échantillon fixe. En effet, la SCHL a adopté une mesure qui permet de faire abstraction de l'incidence qu'ont les immeubles neufs sur le loyer moyen. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête de 2006 et celle de 2007. Dans la RMR de Halifax, le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe s'est accru de 1,7 % en 2007. Le loyer moyen global (immeubles neufs compris) des appartements de ce type

s'est établi à 815 \$ par mois dans l'agglomération.

Divers facteurs participent à la progression de la demande de logements locatifs. La vigueur de l'emploi et la persistance de l'émigration ont contribué au resserrement des conditions sur le marché du travail. L'importante demande de main-d'œuvre s'est traduite par une hausse des salaires et du degré de confiance des consommateurs. Ces facteurs économiques, conjugués à la tendance démographique de former de plus petits ménages qu'auparavant, ont plus que soutenu la demande de logements locatifs dans la région de Halifax.

Du côté de l'offre, les achèvements ont été moins nombreux que prévu, ce qui a entraîné une légère diminution des taux d'occupation. En 2006, les mises en chantier d'unités locatives avaient été abondantes; on s'attendait donc à ce qu'il y ait davantage d'achèvements cette année. Une hausse a malgré tout été enregistrée par rapport à l'an dernier. Certains grands ensembles (ceux de 100 logements ou plus) supposent de longues durées de construction. Cette situation a eu des répercussions sur l'offre et a fait reculer les taux d'occupation encore cette année.

Figure 2

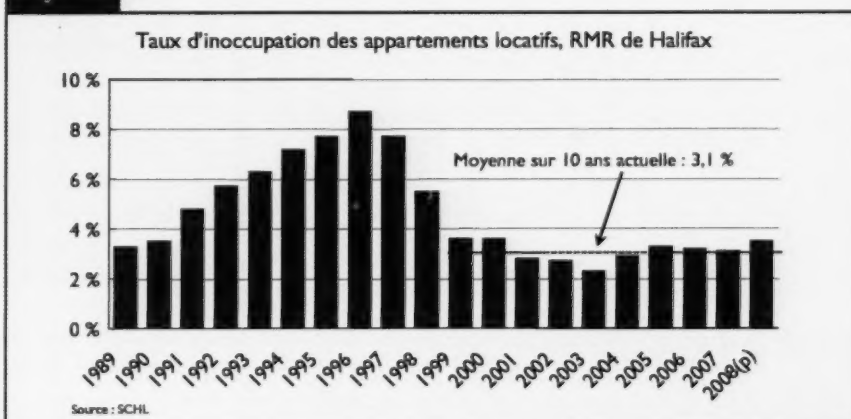
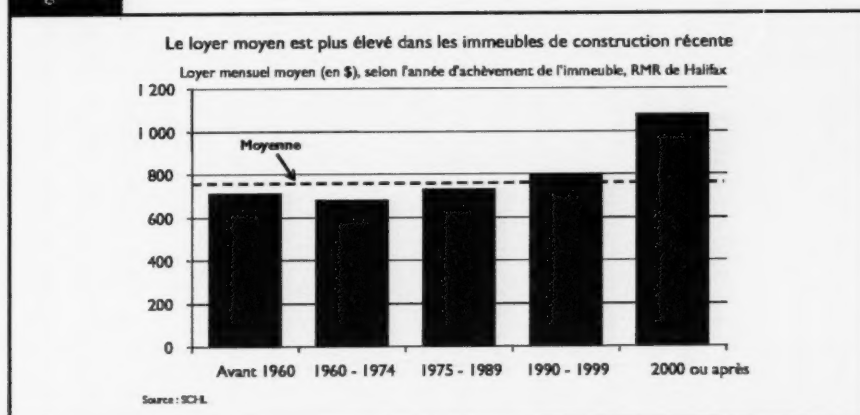


Figure 3



Grandes tendances sur le marché

En 2007, dans l'agglomération de Halifax, la demande a progressé dans les catégories des logements de une chambre et de deux chambres alors qu'elle a baissé dans celles des studios et des unités de trois chambres. Dans la RMR, les appartements de une chambre et ceux de deux chambres forment le gros de l'offre. Cette année, ils ont représenté respectivement 38 et 47 % de l'ensemble des logements locatifs et 29 et 49 % des unités vacantes. Les proportions correspondantes sont de 8 % et de plus de 15 % dans le cas des appartements de trois chambres.

Les immeubles d'appartements de construction récente continuent d'afficher les plus bas taux d'inoccupation. Les moins anciens (c'est-à-dire ceux construits en 2000 ou après) ont vu leur taux descendre de 1,8 %, en 2006, à 1,3 %, cette année. Dans les immeubles construits avant 1960, le pourcentage d'inoccupation a légèrement augmenté, passant de 3,9 à 4,1 %. On constate une importante différence entre le taux d'inoccupation des bâtiments construits il y a moins de 18 ans et celui des immeubles plus vieux. Dans ces derniers, plus de 2,5 % des logements étaient vacants et, de façon générale, des hausses du taux

d'inoccupation ont été observées en 2007. Le taux était inférieur à 1,8 % dans les ensembles bâtis en 1990 ou après.

Les loyers étaient beaucoup plus hauts dans les immeubles neufs. Dans les bâtiments achevés en 2000 ou après, ils dépassaient de plus de 41 % la moyenne globale. Dans ceux terminés dans les années 1990, le loyer moyen atteignait un niveau à peine supérieur à la moyenne globale, tandis que dans ceux finis entre 1975 et 1989, il était un peu plus bas. Pour ce qui est des immeubles datant d'avant 1975, il se situait entre 6 et 10 % sous la moyenne globale.

Tout comme l'année de construction, la taille des immeubles a une incidence sur l'inoccupation et les loyers. Les

grands immeubles comptent habituellement moins de logements vacants que les petits. Ainsi, en 2007, les taux d'inoccupation les plus bas étaient enregistrés dans les ensembles de 100 unités ou plus et dans ceux de 50 à 99 appartements puisqu'ils se sont fixés respectivement à 1,8 et 1,9 %. Dans les immeubles de moins de 50 logements, les taux s'établissaient entre 4 et 5 %.

Le loyer mensuel moyen tend à être plus considérable dans les grands immeubles. En 2007, il était compris entre 794 et 855 \$ dans les bâtiments de 50 appartements ou plus et entre 644 et 791 \$ dans ceux de moins de 50 unités.

La corrélation inverse entre les loyers et les taux d'inoccupation observée dans les grands immeubles s'explique vraisemblablement par le fait que ceux-ci sont souvent de construction récente et situés dans des quartiers centraux. La plupart des grands immeubles locatifs qui sont relativement neufs ou se trouvent dans des zones comme le Nord de la partie continentale ou le Sud de la péninsule comptent parmi les plus populaires chez les locataires.

La demande d'appartements de deux chambres se louant 1 000 \$ ou plus par mois a augmenté brusquement en 2007 et le taux d'inoccupation

Figure 4

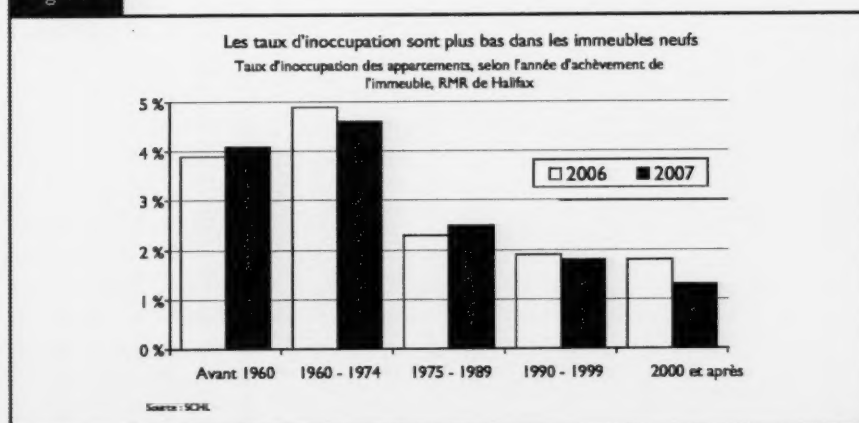
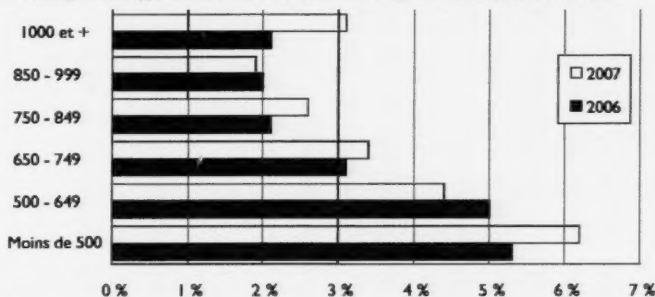


Figure 5

Les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les immeubles où les loyers sont bas
Taux d'inoccupation des appartements locatifs selon la fourchette de loyers mensuels (en \$), RMR de Halifax



Source : SCHL

global est descendu de 2,2 à 1,4 % dans ce segment de marché. Dans les autres catégories d'appartements où le loyer est supérieur à cette somme, la demande s'est repliée et le taux d'inoccupation global a progressé de un point de pourcentage, passant de 2,1 à 3,1 %.

À Halifax, les logements les plus abordables sont aussi ceux qui ont les pourcentages de logements vacants les plus hauts. Ceux qui se louent moins de 500 \$ par mois ont un taux d'inoccupation de 6,2 %, ce qui correspond au double de la moyenne globale (3,1 %).

Survol des sous-marchés

Sud de la péninsule

Au deuxième rang de l'agglomération pour ce qui est de la concentration d'appartements, le Sud de la péninsule occupe aussi la deuxième place quant à la faiblesse du taux d'inoccupation. Dans ce secteur, le taux d'inoccupation global est passé de 1,9 % – le plus bas pourcentage de la région l'an dernier – à 2,2 % cette année. S'il a augmenté dans la catégorie des studios, le taux a régressé dans celle des appartements de une chambre et celle des appartements de deux chambres.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est fixé à 1 188 \$ dans le Sud de la péninsule – c'était le plus haut de l'agglomération en 2007.

Nord de la péninsule

Le pourcentage moyen d'appartements vacants dans le Nord de la péninsule s'est accru de un demi-point de pourcentage en 2007 et est monté de 2,7 à 3,2 %. La demande s'est repliée dans tous les types de logement, les taux d'inoccupation ayant augmenté sans aucune exception. C'est le taux des studios qui a connu la plus forte hausse – plus de trois points de pourcentage – puisqu'il est passé de 1,8 à 4,9 %. Quand on considère la taille des immeubles, on constate une progression de l'inoccupation dans toutes les catégories, sauf dans celle des 50 à 99 unités. Les grands bâtiments ont été les plus touchés : leur taux d'inoccupation s'est élevé à 2,5 % cette année, comparativement à 1 % en 2006.

Dans le Nord de la péninsule, le loyer moyen des appartements de deux chambres a atteint 843 \$ par mois cette année.

Sud de la partie continentale

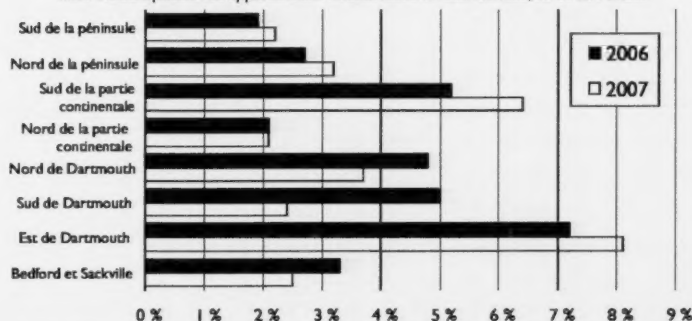
Le Sud de la partie continentale a vu son taux d'inoccupation s'accroître en 2007 pour tous les types de logement. Globalement, ce taux est passé de 5,2 à 6,4 % et s'est ainsi situé au deuxième rang parmi les plus élevés de la région.

Le loyer mensuel moyen global le plus bas de l'agglomération a de nouveau été enregistré dans ce secteur : 623 \$ en 2007. Dans le cas des appartements de deux chambres, il s'est fixé à 675 \$. Seule la zone du Sud de Dartmouth affiche un montant plus faible.

Figure 6

Le taux d'inoccupation demeure stable dans le Nord de la partie continentale

Taux d'inoccupation des appartements locatifs selon le sous-marché, RMR de Halifax



Source : SCHL

Nord de la partie continentale

Plus du quart du parc locatif se trouve dans le Nord de la partie continentale. Il s'agit du sous-marché le plus considérable de la région, avec plus de 10 300 unités.

Le taux d'occupation moyen dans cette zone est demeuré inchangé à 2,1 % – le plus bas niveau de la région de Halifax en 2007. Il a progressé dans les catégories des studios et des appartements de trois chambres, mais a régressé de un dixième de point dans celles des appartements de une chambre et de deux chambres. Les immeubles de 100 unités et plus ont accusé la plus forte baisse : un point complet de pourcentage (2,2 % contre 1,2 %).

Le loyer moyen dans ce secteur se classe au deuxième rang de l'agglomération. Malgré tout, il demeure plutôt raisonnable – 822 \$ pour un appartement de deux chambres – lorsqu'on le compare à celui exigé dans le Sud de la péninsule. Le Nord de la partie continentale reste une option intéressante pour les locataires et les promoteurs d'ensembles locatifs de la région, et ce, pour deux raisons : la proximité des commodités et de la péninsule de Halifax ainsi que l'augmentation de la superficie des locaux destinés à des commerces de détail et des bureaux à l'intérieur et autour du parc industriel de Bayers Lake, ce qui englobe entre autres le nouveau centre technologique RIM situé sur le chemin Hammonds Plains.

Nord de Dartmouth

Le Nord de Dartmouth est au nombre des trois sous-marchés où le taux d'occupation a régressé en 2007. La proportion globale d'habitations vacantes est descendue de plus de un point, passant 4,8 à 3,7 %. Une baisse a été observée dans toutes les catégories de logements. La plus marquée a toutefois été enregistrée

du côté des appartements de deux chambres : elle s'est chiffrée à 2,4 points, pour un taux de 3,2 %. Les immeubles comptant 100 unités et plus sont ceux qui ont eu le plus bas taux d'occupation, celui-ci étant passé de 2,5 à 1,6 %.

En 2007, le loyer moyen dans ce secteur s'est établi à 632 \$, toutes catégories de logements confondus, et à 699 \$, dans le cas des appartements de deux chambres.

Sud de Dartmouth

La zone du Sud de Dartmouth est celle qui a connu la plus grande diminution du taux d'occupation en 2007 : de 5 % qu'il était en 2006, ce taux est descendu à 2,4 % cette année. Il a fléchi dans toutes les catégories de logements, mais c'est dans celle des appartements de deux chambres qu'il a régressé le plus, passant de 6,2 à 2,6 %. Il s'est aussi replié dans tous les immeubles, quelle que soit leur taille; la baisse la plus importante a cependant été relevée dans ceux de 50 à 99 unités, le taux y ayant glissé de 4,1 à 1,6 %.

Dans le Sud de Dartmouth, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est élevé à 645 \$ par mois en 2007, tandis que le loyer moyen global s'est fixé à 625 \$.

Est de Dartmouth

Dans le plus petit sous-marché de la région, le taux d'occupation a augmenté de nouveau, et la hausse s'est chiffrée à près de un point de pourcentage. Ainsi, le taux est passé de 7,2 %, en 2006, à 8,1 %, cette année. Il a augmenté dans toutes les catégories d'appartements, à l'exception de celle des logements de trois chambres. Dans ce dernier cas, il est descendu de 14,5 à 12,8 %.

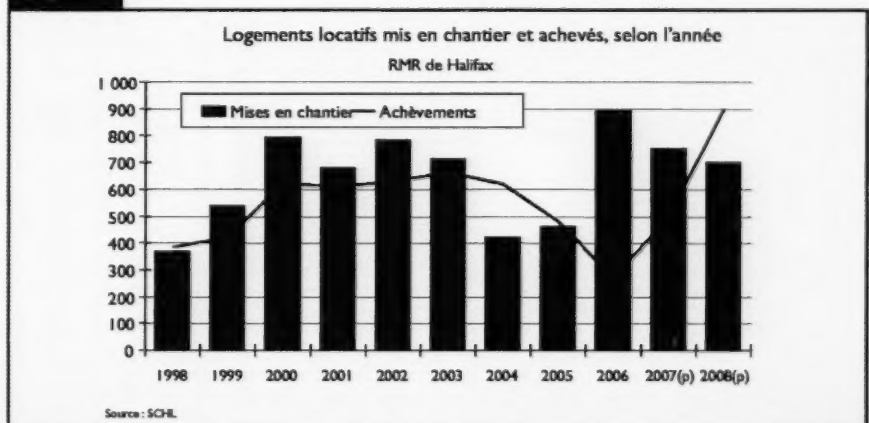
Cette année, dans l'Est de Dartmouth, le loyer mensuel moyen s'est élevé à 692 \$ pour les appartements de deux chambres et à 667 \$ pour l'ensemble des logements locatifs.

Bedford et Sackville

Les conditions se sont resserrées quelque peu dans le secteur Bedford-Sackville de l'agglomération de Halifax. Ainsi, après avoir atteint 3,3 % en 2006, le taux d'occupation a glissé à 2,5 % cette année. Il s'est replié dans les segments des appartements de deux chambres et de trois chambres, tandis qu'il a progressé dans celui des logements de une chambre. Il a fléchi dans toutes les catégories d'immeubles en 2007.

En moyenne, les loyers mensuels des appartements de une chambre et

Figure 7



ceux des appartements de deux chambres se sont fixés respectivement à 640 et à 758 \$; globalement, ils ont atteint 746 \$.

Reste de la région (zones périphériques)

Dans les zones périphériques de la région, le taux d'occupation moyen est monté de 1,3 à 2,1 % en 2007. Les appartements de deux chambres ont affiché un loyer mensuel moyen de 679 \$.

Prévisions concernant le marché locatif

Le marché locatif de Halifax continuera de profiter d'une demande robuste au cours des 18 prochains mois. Le nombre important de logements locatifs achevés et l'accession à la propriété exerceront des pressions à la hausse sur les taux d'occupation et à la baisse sur les loyers moyens. Toutefois, comme la demande progressera sensiblement au même rythme que l'offre, l'augmentation des taux d'occupation sera minime. L'accroissement des coûts contribuera à rapprocher du taux d'inflation les majorations de loyer (dans le cas des logements faisant partie de l'échantillon fixe). Il participera également, avec l'offre accrue de nouveaux produits sur le marché, à une hausse du loyer moyen global (de l'ensemble des immeubles, y compris les neufs).

Dans l'agglomération de Halifax, la construction d'ensembles locatifs a été très vigoureuse au cours des deux dernières années. En 2006, un nouveau record a presque été battu, puisque les fondations de 892 logements locatifs ont été coulées. Cette année, l'activité ne sera pas aussi intense. On prévoit que 750 unités locatives seront mises en chantier, ce qui se traduira par un développement de l'offre au cours des deux prochaines années.

À l'automne 2006, près de 1 200 logements locatifs étaient en construction. Depuis, moins de 700 ont été finis. Au moment d'écrire ces lignes, il y en avait plus de 1 300 en construction dans la RMR de Halifax. Grâce à ce haut niveau d'activité, le nombre d'achèvements pourrait atteindre 900 en 2008. Cette offre accrue contribuera à la montée des taux d'occupation. On s'attendait à ce que davantage d'ensembles soient terminés cette année, mais en raison de la grande envergure de bien des chantiers, la durée de construction s'est allongée dans l'agglomération.

Les propriétaires d'immeubles neufs se livreront concurrence pour attirer les locataires existants. L'accession à la propriété influera elle aussi sur la demande de logements locatifs, et la conjoncture lui est très favorable. L'économie et l'emploi sont robustes, les salaires et le degré de confiance des consommateurs augmentent, et diverses nouvelles options de financement rendent très attrayante la possession d'une habitation. En 2007, la demande de logements pour propriétaire-occupant s'est concrétisée par des niveaux records de ventes de logements existants et, pour la première fois depuis des années, par une hausse des mises en chantier de maisons individuelles.

L'ampleur des répercussions qu'aura l'accession à la propriété sera toutefois limitée par l'envolée du prix des habitations. En 2008, le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait s'établir à 340 000 \$ et celui d'une habitation existante, à environ 223 000 \$. Au cours des cinq dernières années, le prix des maisons neuves est monté de 11 % par an en moyenne et celui des logements existants, de 8 %. Même si les autres facteurs sont propices à l'accession, le niveau élevé des prix pourra avoir un effet dissuasif.

D'autres éléments entrent en ligne de compte et atténuent quelque peu l'influence qu'ont l'offre et la concurrence accrues sur la demande de logements locatifs. L'évolution démographique et les choix de mode de vie font en sorte que la location demeure populaire. Des données du Recensement de 2006 diffusées récemment indiquent que les ménages de une personne ou de deux personnes sont ceux qui affichent la plus forte croissance, tandis que les ménages de trois personnes ou plus sont en baisse. Qui plus est, les célibataires sont plus nombreux que les personnes mariées à Halifax – du jamais vu. La taille réduite des ménages a pour effet non seulement d'accroître le nombre de ménages (c'est-à-dire la formation de ménages), mais également de stimuler la demande d'habitations de moindre superficie. Et cette demande est souvent comblée par des appartements.

L'augmentation du nombre de petits ménages, qu'elle soit attribuable au vieillissement démographique ou à l'évolution des choix concernant le mode de vie, fait également progresser la demande de logements locatifs. Les jeunes professionnels actifs d'aujourd'hui recherchent parfois des appartements qui requièrent peu d'entretien, à proximité de leur lieu de travail et des divertissements. Mais les personnes qui avancent en âge souhaitent elles aussi vivre dans de tels logements, près des restaurants, des lieux de divertissement et des centres de soins médicaux.

La progression du nombre d'unités de grande qualité améliore la demande sur le marché locatif de Halifax. La plupart des immeubles neufs de l'agglomération offrent des appartements avec cinq appareils électroménagers et une finition haut de gamme. Dans certains cas, un tel niveau de qualité dans une habitation

de grande superficie n'est pas à la portée de beaucoup de ménages, mais il devient abordable dans un logement de la taille d'un appartement.

Sous l'effet conjugué de ces divers facteurs, le taux d'occupation passera de 3,1 à 3,5 %, et le loyer moyen global des appartements de deux chambres augmentera sensiblement au même rythme que l'inflation pour atteindre 840 \$ par mois.

Le point sur la disponibilité des logements

De 3,8 % qu'il était en 2006, le taux de disponibilité global des appartements dans la région a régressé quelque peu et s'est établi à 3,6 % en 2007.

Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement. Puisque par définition, les logements disponibles englobent les unités inoccupées, le taux de disponibilité sera toujours égal ou

supérieur au taux d'occupation. Essentiellement, le taux de disponibilité est une mesure de l'offre de logements à court terme.

L'écart entre le taux d'occupation et le taux de disponibilité a été inférieur à un point de pourcentage, et ce, dans toutes les zones. La différence la plus importante – 0,9 point – a été observée dans le Nord de Dartmouth, puisque le taux d'occupation et le taux de disponibilité s'y sont établis à 3,7 et 4,6 % respectivement.

Les taux de disponibilité ont évolué dans le même sens que les taux d'occupation, sauf dans les secteurs Sud et Nord de la partie continentale. Dans le premier secteur, le taux d'occupation a progressé de 1,2 point, alors que le taux de disponibilité a diminué de 0,3 point. Dans le second, la proportion de logements inoccupés est demeurée inchangée à 2,1 %, tandis que celle de logements disponibles a fléchi de 0,1 point.

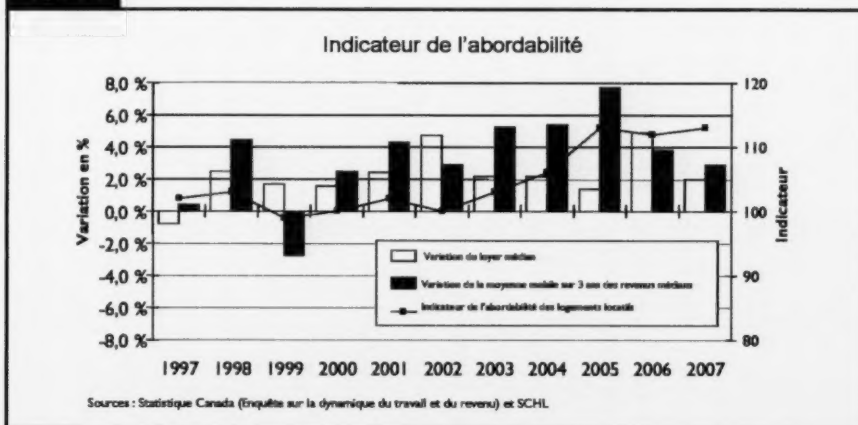
Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, nouvellement conçu par la SCHL, le marché locatif

de Halifax est devenu plus abordable cette année. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres est monté de 2 % en 2007, alors que le revenu médian des ménages locataires a connu un rythme de croissance presque 50 % plus rapide, à savoir 2,9 %. Résultat, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour Halifax s'est fixé à 113* en 2007 – son point le plus haut des 12 années pour lesquelles il peut être établi et un niveau égal à celui atteint en 2005. On s'attend à ce que cet indicateur reste élevé puisque la concurrence s'intensifiera sur le marché locatif de l'agglomération et que la progression des salaires sera supérieure à l'inflation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le

Figure 8



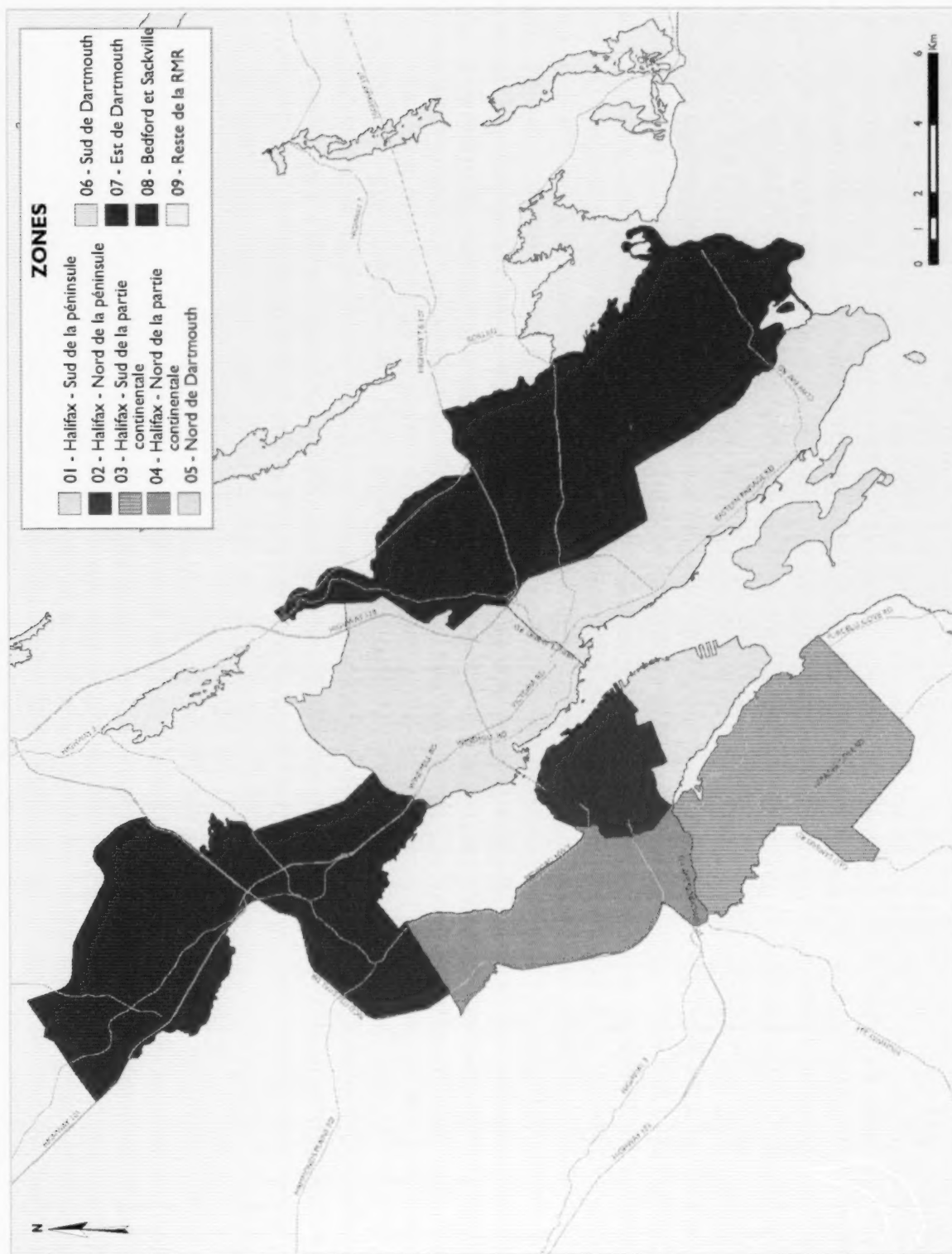
loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

** Des précisions concernant l'indicateur sont fournies dans la section sur la méthode d'enquête.*

Marché locatif secondaire

À l'automne 2007, pour la première fois, l'Enquête sur les logements locatifs a réuni des données sur le marché locatif secondaire de Halifax. Selon les estimations, le parc de ce marché comptait 15 321 unités. Trente pour cent d'entre elles étaient des maisons individuelles, 40 %, des jumelés, des maisons en rangée ou des logements en duplex, et 30 %, des habitations d'un autre type, surtout des appartements accessoires. Sachant qu'il y a 38 204 appartements sur le marché traditionnel de Halifax (voir le tableau 1.1.3), le marché locatif secondaire représentait en 2007 environ 29 % de l'ensemble du parc locatif de l'agglomération.

Le loyer moyen calculé pour les quelque 15 000 logements du marché locatif secondaire s'est élevé à 731 \$ par mois en 2007. Le plus haut est celui des maisons individuelles (798 \$). Ce dernier montant se compare avantageusement au loyer moyen des appartements de deux chambres (815 \$) et est de beaucoup inférieur à celui des appartements de trois chambres (1 065 \$). Les appartements accessoires de deux chambres se louaient en moyenne 754 \$ par mois cette année et ceux de une chambre, 513 \$; les appartements traditionnels comptant le même nombre de chambres se louaient respectivement 815 et 659 \$.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE HALIFAX	
Zone 1	Halifax - Sud de la péninsule. La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	Halifax - Nord de la péninsule. Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	Halifax - Sud de la partie continentale. Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	Halifax - Nord de la partie continentale. Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	Ville de Halifax
Zone 5	Nord de Dartmouth. Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	Sud de Dartmouth. Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	Est de Dartmouth. Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	Ville de Dartmouth
Zone 8	Bedford et Sackville. Région délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Webber, au nord par le carrefour Beaverbank-Windsor; à l'est par la route 7 et le boulevard Akerley, et au sud par une ligne droite reliant le lac Kearney et le lotissement Fernleigh.
Zone 9	Reste de la RMR. Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 8-9	Périphérie
Zones 1-9	RMR de Halifax

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

**1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sud de la péninsule	0,9 a	1,8 b	1,3 a	1,2 a	2,4 b	1,9 c	**	**	1,9 a	2,2 b
Nord de la péninsule	1,8 c	4,9 d	2,0 c	2,2 c	2,6 a	3,3 c	**	**	2,7 a	3,2 b
Sud de la partie continentale	**	0,0 c	3,3 c	4,4 d	5,7 b	7,2 b	10,0 d	11,6 d	5,2 b	6,4 b
Nord de la partie continentale	0,0 c	0,3 b	2,0 a	1,9 a	2,1 a	2,0 a	2,6 a	3,5 c	2,1 a	2,1 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,0 a	2,3 b	1,9 a	1,9 a	2,7 a	2,9 a	5,3 c	6,2 c	2,5 a	2,8 a
Nord de Dartmouth	**	**	4,3 b	3,7 b	5,6 c	3,2 b	**	**	4,8 b	3,7 b
Sud de Dartmouth	**	8,3 c	3,3 b	1,2 a	6,2 b	2,6 a	4,5 c	4,3 b	5,0 b	2,4 a
Est de Dartmouth	0,0 a	2,9 a	4,0 a	5,1 a	7,5 a	9,0 b	14,5 a	12,8 d	7,2 a	8,1 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	4,3 d	**	4,1 a	3,2 a	6,1 b	4,2 b	5,8 d	6,5 c	5,2 a	4,0 a
Bedford et Sackville	5,4 d	**	1,1 a	2,1 a	4,0 a	2,3 a	2,7 b	2,2 b	3,3 a	2,5 a
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	0,0 c	2,8 a	1,8 a	2,0 a	**	**	1,3 a	2,1 a
Halifax (RMR)	1,5 a	3,2 b	2,5 a	2,3 a	3,7 a	3,2 a	5,2 b	6,0 c	3,2 a	3,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sud de la péninsule	617 a	627 a	797 a	806 a	1 204 b	1 188 a	1 663 c	1 619 c	933 a	941 a
Nord de la péninsule	526 a	534 a	644 a	665 a	808 a	843 a	1 043 b	1 072 c	734 a	767 a
Sud de la partie continentale	433 b	416 a	509 a	518 a	658 a	675 a	782 a	847 b	612 a	623 a
Nord de la partie continentale	569 a	555 a	624 a	635 a	788 a	822 a	974 a	984 a	746 a	769 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	588 a	590 a	683 a	693 a	858 a	876 a	1 123 b	1 155 a	788 a	806 a
Nord de Dartmouth	451 a	475 a	555 a	563 a	685 a	699 a	749 b	784 a	620 a	632 a
Sud de Dartmouth	489 a	483 a	564 a	575 a	636 a	645 a	726 a	744 a	615 a	625 a
Est de Dartmouth	434 a	450 a	557 a	615 a	680 a	692 a	698 a	714 a	647 a	667 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	456 a	473 a	557 a	571 a	672 a	685 a	727 a	752 a	623 a	636 a
Bedford et Sackville	475 a	515 b	616 a	640 a	737 a	758 a	927 a	928 a	725 a	746 a
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	558 a	564 a	657 a	679 a	**	**	629 a	650 a
Halifax (RMR)	575 a	577 a	648 a	659 a	799 a	815 a	1 029 a	1 065 a	744 a	760 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Sud de la péninsule	23 b	1 245	45 a	3 689	41 c	2 114	**	567	169 b	7 615
Nord de la péninsule	26 d	533	39 c	1 797	88 c	2 648	**	474	176 b	5 452
Sud de la partie continentale	0 c	37	44 d	998	102 b	1 413	22 d	189	168 b	2 637
Nord de la partie continentale	1 b	327	65 a	3 441	113 a	5 583	35 c	1 024	214 a	10 374
Ville de Halifax (zones 1-4)	50 b	2 141	193 a	9 924	343 a	11 758	140 c	2 254	727 a	26 078
Nord de Dartmouth	**	183	107 b	2 942	90 b	2 773	**	194	227 b	6 091
Sud de Dartmouth	5 c	60	11 a	925	27 a	1 049	12 b	277	56 a	2 312
Est de Dartmouth	1 a	34	19 a	365	79 b	880	13 d	101	112 a	1 381
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	277	137 a	4 232	196 b	4 702	37 c	572	394 a	9 784
Bedford et Sackville	**	53	8 a	389	32 a	1 364	4 b	197	49 a	2 002
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	2 a	82	5 a	245	**	**	7 a	340
Halifax (RMR)	78 b	2 471	341 a	14 627	576 a	18 069	181 c	3 036	1 177 a	38 204

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sud de la péninsule	1,1 a	2,0 b	1,5 b	1,7 c	2,6 b	2,6 b	**	**	2,2 a	2,7 b
Nord de la péninsule	2,7 c	8,1 c	2,5 b	2,6 b	3,6 b	3,8 b	**	5,1 d	3,5 b	4,0 b
Sud de la partie continentale	**	0,0 c	5,0 c	4,8 d	7,7 b	7,5 b	11,9 d	11,6 d	7,0 b	6,7 b
Nord de la partie continentale	0,7 b	0,6 a	2,3 a	2,3 a	2,8 a	2,5 a	3,2 b	3,8 c	2,6 a	2,5 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,4 a	3,3 b	2,3 a	2,4 a	3,5 a	3,4 a	6,4 b	6,5 c	3,1 a	3,3 a
Nord de Dartmouth	5,0 d	**	4,9 b	4,6 b	5,9 c	3,9 b	**	**	5,3 b	4,6 a
Sud de Dartmouth	**	10,0 c	3,8 b	1,2 a	6,6 b	3,7 a	5,2 b	5,4 b	5,4 b	3,1 a
Est de Dartmouth	0,0 a	5,9 a	4,7 a	5,1 a	7,6 a	9,3 a	14,5 a	12,8 d	7,4 a	8,4 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	5,8 d	10,5 d	4,6 a	3,9 a	6,4 b	4,9 b	6,2 c	7,1 c	5,6 a	4,7 a
Bedford et Sackville	**	**	1,7 a	2,9 a	4,6 a	2,6 a	3,2 b	2,2 b	4,0 a	2,8 a
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	0,0 c	2,8 a	1,8 a	2,0 a	**	**	1,3 a	2,1 a
Halifax (RMR)	2,1 a	4,2 b	3,0 a	2,9 a	4,3 a	3,7 a	6,1 b	6,3 b	3,8 a	3,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06
	à oct.06	à oct.07	à oct.06	à oct.07	à oct.06	à oct.07	à oct.06	à oct.07	à oct.06	à oct.07
Sud de la péninsule	2,4 b	2,7 b	++	4,7 c	2,2 c	++	++	**	++	3,7 c
Nord de la péninsule	++	3,6 c	**	4,6 d	**	3,8 d	**	3,7 c	**	**
Sud de la partie continentale	**	**	3,7 b	**	1,8 c	2,5 c	2,6 c	**	2,4 b	2,1 c
Nord de la partie continentale	**	1,7 c	2,3 a	1,5 c	3,2 b	1,1 a	3,1 d	++	3,0 a	0,8 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,0 b	2,6 b	2,3 c	3,2 b	4,1 c	1,8 c	2,8 c	4,0 d	2,7 b	2,1 b
Nord de Dartmouth	**	5,5 d	1,7 c	2,3 c	++	1,8 c	**	++	2,1 c	**
Sud de Dartmouth	**	**	1,7 b	1,8 a	4,0 d	1,1 a	1,8 b	2,7 a	2,3 a	1,8 a
Est de Dartmouth	3,1 a	18,6 a	3,6 a	3,1 b	2,2 a	0,7 b	0,8 a	++	3,2 a	0,7 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	++	6,8 c	1,9 b	2,2 b	2,3 c	1,5 a	1,4 d	++	2,3 b	1,5 c
Bedford et Sackville	**	**	++	4,1 c	2,4 c	1,4 a	4,4 d	++	2,1 c	2,3 b
Reste de la RMR	a.l.u.	a.l.u.	++	**	**	**	**	**	**	**
Halifax (RMR)	2,1 b	3,3 b	2,1 b	3,0 a	3,5 c	1,7 c	2,7 c	3,2 d	2,6 b	2,0 a

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Halifax (RMR)										
Avant 1960	0,0 c	**	3,5 d	3,4 d	4,5 d	3,4 c	**	**	3,9 c	4,1 d
1960 à 1974	2,6 b	3,2 c	3,3 b	3,0 b	6,3 b	5,7 b	7,9 c	9,2 b	4,9 a	4,6 a
1975 à 1989	1,3 a	3,0 a	1,9 a	1,7 a	2,6 a	2,9 a	6,5 c	4,3 c	2,3 a	2,5 a
1990 à 1999	1,3 a	1,7 c	1,7 a	1,5 a	2,1 a	1,7 a	1,7 b	3,2 d	1,9 a	1,8 a
2000 ou après	0,0 c	7,4 b	1,5 a	1,1 a	1,9 a	1,1 a	2,3 b	1,0 a	1,8 a	1,3 a
Tous les immeubles	1,5 a	3,2 b	2,5 a	2,3 a	3,7 a	3,2 a	5,2 b	6,0 c	3,2 a	3,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Halifax**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Halifax (RMR)										
Avant 1960	527 b	541 b	612 a	607 a	700 a	738 a	927 c	1 026 c	674 a	713 a
1960 à 1974	542 a	543 a	606 a	621 a	692 a	721 a	873 b	920 b	660 a	680 a
1975 à 1989	610 a	622 a	649 a	669 a	762 a	784 a	977 a	989 a	709 a	732 a
1990 à 1999	556 a	580 a	650 a	653 a	816 a	822 a	1 067 a	1 157 b	773 a	791 a
2000 ou après	685 a	658 a	892 a	896 a	1 226 b	1 130 a	1 341 b	1 315 a	1 130 a	1 074 a
Tous les immeubles	575 a	577 a	648 a	659 a	799 a	815 a	1 029 a	1 065 a	744 a	760 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	3,7 d	**	4,9 d	2,6 c	**	**	5,0 d	4,0 d
6 à 19 unités	**	6,0 d	3,6 d	4,4 d	6,6 c	5,0 c	4,6 d	**	5,0 b	5,0 c
20 à 49 unités	3,4 d	5,2 b	3,5 a	3,3 a	3,7 a	3,9 a	6,1 c	8,7 a	3,8 a	4,0 a
50 à 99 unités	1,5 c	1,1 a	1,5 a	1,3 a	2,0 a	2,2 a	2,9 a	2,6 a	1,9 a	1,9 a
100 unités et +	1,0 a	1,4 a	1,4 a	1,2 a	2,9 a	2,2 a	3,8 a	3,6 a	2,1 a	1,8 a
Tous les immeubles	1,5 a	3,2 b	2,5 a	2,3 a	3,7 a	3,2 a	5,2 b	6,0 c	3,2 a	3,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	490 b	490 b	592 b	592 a	**	723 a	1 095 c	1 149 c	774 c	791 b
6 à 19 unités	507 a	528 a	553 a	553 a	676 a	698 a	766 a	847 a	629 a	644 a
20 à 49 unités	521 a	532 a	613 a	616 a	767 a	778 a	904 a	896 a	704 a	711 a
50 à 99 unités	576 a	562 a	662 a	676 a	847 a	860 a	1 045 a	1 078 a	780 a	794 a
100 unités et +	632 a	650 a	745 a	767 a	898 a	937 a	1 290 b	1 300 b	826 a	855 a
Tous les immeubles	575 a	577 a	648 a	659 a	799 a	815 a	1 029 a	1 065 a	744 a	760 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Halifax

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Sud de la péninsule	**	**	2,8 c	**	2,0 b	1,6 b	0,8 a	0,6 a	1,6 a	1,0 a
Nord de la péninsule	**	**	4,4 d	5,7 d	2,9 a	4,1 a	2,2 a	1,9 a	1,0 a	2,5 a
Sud de la partie continentale	**	**	**	**	8,3 a	8,8 a	1,9 a	1,0 a	**	**
Nord de la partie continentale	**	**	**	2,4 c	3,0 a	4,1 a	0,8 a	1,1 a	2,2 a	1,2 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	4,5 d	**	3,8 c	5,3 c	3,5 a	4,2 a	1,1 a	1,1 a	1,6 a	1,6 a
Nord de Dartmouth	5,8 d	**	**	5,2 d	5,3 a	5,2 a	3,1 a	2,3 a	2,5 a	1,6 a
Sud de Dartmouth	**	**	5,6 b	3,5 a	4,4 a	2,2 a	4,1 c	1,6 a	**	**
Est de Dartmouth	**	**	5,8 a	4,1 c	7,5 a	6,1 b	4,8 a	8,9 a	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	5,3 d	7,2 c	4,5 b	5,5 a	4,7 a	3,6 a	3,6 a	4,1 a	2,7 a
Bedford et Sackville	7,1 c	**	5,2 c	3,7 d	2,7 a	2,3 a	2,1 a	1,6 a	**	**
Reste de la RMR	**	**	2,3 b	5,7 c	0,6 a	0,6 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Halifax (RMR)	5,0 d	4,0 d	5,0 b	5,0 c	3,8 a	4,0 a	1,9 a	1,9 a	2,1 a	1,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Halifax (RMR)										
Moins de 500 \$	3,1 d	**	6,0 c	5,6 c	**	**	a.l.e.	a.l.e.	5,3 c	6,2 c
500 à 649 \$	0,9 a	2,4 c	2,8 a	2,9 a	8,6 b	7,4 b	13,8 d	**	5,0 a	4,4 a
650 à 749 \$	0,8 a	2,5 a	2,2 b	3,0 b	3,9 b	3,3 b	5,2 d	6,8 c	3,1 a	3,4 b
750 à 849 \$	**	0,0 d	0,9 a	1,0 a	2,2 a	2,9 a	**	**	2,1 a	2,6 a
850 à 999 \$	**	**	1,1 a	0,7 a	1,3 a	2,2 a	**	4,4 d	2,0 a	1,9 a
1000 \$ et +	**	**	1,3 d	1,5 a	2,2 b	1,4 a	2,1 c	**	2,1 a	3,1 c
Toutes les fourchettes	1,5 a	3,2 b	2,5 a	2,3 a	3,7 a	3,2 a	5,2 b	6,0 c	3,2 a	3,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

5.1* Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire¹ selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2007

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Halifax (RMR)										
Logements individuels	s.o.	a.l.e.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	862 d	s.o.	798 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	s.o.	a.l.e.	s.o.	**	s.o.	655 d	s.o.	801 b	s.o.	737 b
Autres (logements accessoires, surtout)	s.o.	a.l.e.	s.o.	513 b	s.o.	754 b	s.o.	**	s.o.	677 c
Tous les types de logement	s.o.	**	s.o.	516 b	s.o.	728 b	s.o.	847 b	s.o.	731 b

¹Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

5.2* Nombre estimatifs de ménages occupant des logements locatifs du marché secondaire¹ selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2007

	Nombre estimatif de ménages occupant des logements locatifs du marché secondaire	
	oct.06	oct.07
Halifax (RMR)		
Logements individuels	s.o.	4 563 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	s.o.	6 158 b
Autres (logements accessoires, surtout)	s.o.	4 600 d
Tous les types de logement	s.o.	15 321 b

¹Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

*La SCHL évalue sans cesse les méthodes d'enquête, les facteurs de pondération et les classifications utilisées pour assurer l'exactitude des résultats. Cet examen continu et l'incidence des données du Recensement de 2006 qui ont été publiées récemment pourraient entraîner la modification de statistiques diffusées par le passé.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2006 à 550 \$ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

F

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
 - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Abonnement

Abonnement

Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Abonnement

Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
 - Abbotsford
 - Kingston
 - Peterborough
 - Barrie
 - Guelph
 - Brantford

Détails

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation